

PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA

Fonte: [Aviso nº 039/2023 - PGJ-SUBJUR](#), de 23/01/2023.

**RECOMENDAÇÃO Nº 13/2023-PGJ
(SEI Nº 29.0001.0260906.2022-62)**

O **Procurador-Geral de Justiça do Ministério Público do Estado de São Paulo**, no uso de suas atribuições legais, a pedido das Coordenadoras das Áreas de Meio Ambiente e Cível do Centro de Apoio do Meio Ambiente e do Secretário-Executivo do Grupo de Atuação Especial de Defesa do Meio Ambiente – GAEMA,

CONSIDERANDO que a evolução da relação entre o registro de imóveis e a proteção do meio ambiente à luz do direito ambiental passou da condição de guardião do direito de propriedade à condição de guardião da função socioambiental da propriedade, segundo a doutrina especializada, proporcionando grande contribuição para a implementação do direito ambiental e a proteção do meio ambiente, especialmente como instrumento de controle urbanístico-ambiental (com a função de obstar a prática de atos registrares enquanto não cumpridas pelo proprietário as prescrições das normas ambientais);

CONSIDERANDO que o entendimento predominante no TJ/SP é o de que a obrigação de averbar a reserva legal persiste (art. 167, II, n. 22, e art. 169, da LRP), apesar das naturezas diversas do CAR (função administrativa) e do Registro de Imóveis (função de assegurar a publicidade e impor restrição sobre do domínio, capaz de vincular terceiros - TJSP – 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente – Ap. Cív. n. 0022012-02.1996.8.26.0114 – j. 04.07.2019 – rel. Des. Marcelo Martins Berthe; TJSP – 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente – Ap. Cív. n. 0015142-98.2011.8.26.0506 – j. 04.07.2019 – rel. Des. Nogueira Diefenthaler), com a ressalva de que proprietário decide sobre o melhor momento para a averbação (princípio da instância);

CONSIDERANDO que o referido entendimento também é o do STJ (Segunda Turma - REsp n. 1.742.149/MG – j. 23.04.2019; e REsp n. 1.641.168/MG – j. 27.08.2019, ambos relatados pelo Min. Herman Benjamin), com a ressalva de que o registro da Reserva Legal no CAR “desobriga” a averbação no Registro de Imóveis “enquanto não houver necessidade de alteração, por outra

razão (transmissão de domínio, desmembramento, retificação compra e venda, usucapião, hipoteca, loteamento, incorporação, parcelamento do solo, servidão, usufruto, convenção antenupcial etc. – que, por constituição, transferência ou modificação, judicial ou extrajudicial, de direitos reais atrelados ao imóvel etc.) dos assentos do Registro de Imóveis”, ou seja, a prática de atos registrares subsequentes traz a obrigatoriedade de transposição para o Registro de Imóveis dos dados da Reserva Legal constantes do CAR;

CONSIDERANDO, também os pareceres dos Juízes Assessores da CGJ/SP, aprovados pela CGJ/SP (Proc. CG n. 1002797-55.2017.8.26.0318; Proc. CG n. 1014691-32.2016.8.26.0037; Proc. CG n. 0017103-79.2016.8.26.0577; Processo CG n. 1002797-55.2017.8.26.0318), no sentido da obrigatoriedade da especialização da área da Reserva Legal no CAR e de que a “A preservação do meio ambiente somente será efetiva no caso do conhecimento da exata localização da área de reserva legal”, sendo insuficiente o mero registro da Reserva Legal no CAR sem a devida especialização;

CONSIDERANDO, ainda, o entendimento da 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente de que em não sendo implantado o CAR ou a ausência de registro da Reserva Legal no CAR, persiste a obrigação de averbar a Reserva Legal no Registro de Imóveis, e, ainda, o entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido que [Lei nº 12.651/2012](#) não suprimiu a obrigação de averbação da área da Reserva Legal no Registro de Imóveis, apenas possibilitou que o registro seja realizado alternativamente no CAR, e, portanto, a ausência de inscrição da Reserva no CAR torna obrigatória a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis, e o entendimento da Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, no sentido de que enquanto não implantado o CAR ou não inscrita a Reserva Legal no CAR, persiste a necessidade de averbação da Reserva no Registro de Imóveis (Proc. CG n. 2013/00027025; Proc. CG n. 2012/00084851);

CONSIDERANDO, por fim, o quanto decidido pelo STJ em torno da transparência ambiental e seu influxo no registro público, deliberação essa tomada em caráter vinculante (IAC 13, REsp 1.857.098/MS), na qual foram firmadas as seguintes teses: “Tese C) O regime registral brasileiro admite a averbação de informações facultativas sobre o imóvel, de interesse público, inclusive as ambientais; Tese D) O Ministério Público pode requisitar diretamente ao oficial de registro competente a averbação de informações alusivas a suas funções institucionais”;

RECOMENDA aos Promotores de Justiça que atuam nas áreas ambiental e de registro de imóveis que adotem providências administrativas e/ou judiciais para: (a) garantir que os dados

do registro da Reserva Legal no CAR, com a devida especialização sejam transpostos para o Registro de Imóveis na primeira alteração subsequente do registro, pela prática de qualquer ato registrário (via averbação), inclusive em casos de retificação da área de imóvel rural; (b) exigir do proprietário rural a averbação da Reserva Legal no Registro de Imóveis em caso de ausência de cadastro do imóvel rural no CAR com a devida especialização da Reserva Legal.

Publicado em: [DOE, Poder Executivo – Seção I, São Paulo, 133 \(17\), Terça-feira, 24 de Janeiro de 2023 p.67.](#)